



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 4

im Bereich der "Alten Feuerwache - Am alten Rathaus 18" in Lohmar-Wahlscheid,

Entwurf



Kommune

Stadt Lohmar

Rathausstraße 4

D-53797 Lohmar

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|------------|
| Inhaltsverzeichnis | III |
| 1 Räumlicher Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 | 1 |
| 2 Anlass, Ziele und Zwecke des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 | 1 |
| 3 Planungsvorgaben | 2 |
| 4 Planinhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 | 3 |
| Art der baulichen Nutzung | 3 |
| Maß der baulichen Nutzung | 3 |
| Bauweise | 5 |
| Überbaubare Grundstücksfläche | 5 |
| Nicht überbaubare Grundstücksfläche | 5 |
| Stellplätze und Garagen | 5 |
| Örtliche Bauvorschriften | 5 |
| 5 Erschließung | 6 |
| 6 Ver- und Entsorgung | 6 |
| 7 Flächenbilanz | 8 |
| 8 Natur und Landschaft | 8 |
| 9 Immissionsschutz | 9 |
| 10 Bauschutzzone | 9 |
| 11 Bodenbewertung | 9 |
| Altlasten | 9 |
| Kampfmittel | 9 |
| Bergbau | 10 |

| | |
|---|-----------|
| Erdbebenzone | 10 |
| 12 Denkmalschutz | 10 |
| 13 Bodenordnung | 11 |
| 14 Verfahren | 11 |
| 15 Auszüge aus dem Flächennutzungsplan | 12 |

1 Räumlicher Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4

Der Bebauungsplan Nr. 21.1 der Stadt Lohmar ist seit dem 25.03.1993 rechtsverbindlich.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 umfasst die Flurstücke 468 tlw., 349 und 187, Flur 7, in der Gemarkung Wahlscheid.

Der Änderungsbereich wird begrenzt:

- im Nordwesten durch die angrenzende Wohnbebauung „Am alten Rathaus“ mit dem Flurstück 195, Flur 7, Gemarkung Wahlscheid
- im Südwesten durch die angrenzende Wohnbebauung „Bergstraße“ mit den Flurstücken 98, 91, 273 und 274, Flur 7, Gemarkung Wahlscheid
- im Nordosten durch die Straße „Am alten Rathaus“ mit dem Flurstück 468, Flur 7, Gemarkung Wahlscheid
- im Südosten durch die angrenzende Wohnbebauung „Am alten Rathaus“ mit dem Flurstück 417, Flur 7, Gemarkung Wahlscheid.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 bezieht sich auf einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 21.1.

Beschreibung des Plangebiets

Der Planbereich, der am Pompeyplatz in Lohmar-Wahlscheid liegt, ist bebaut. Das ehemalige Feuerwehrgebäude steht derzeit leer und die Restfläche wird als Gartenland genutzt.

2 Anlass, Ziele und Zwecke des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4

Anlass für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist, dass durch die Neuerrichtung des Feuerwehrhauses am Forum in Wahlscheid, die bisher als Feuerwehrhaus genutzte Immobilie „Am alten Rathaus 18“ nicht mehr dauerhaft für kommunale Zwecke benötigt wird.

Das städtische Grundstück in der Gemarkung Wahlscheid, Flur 7, Flurstück Nr. 349 mit einer Fläche von 1.505 qm ist zurzeit mit dem einen Gebäude (Baujahr 1965) bebaut und umfasst neben einer Wohnfläche von rd. 149m², großzügige Lagerflächen und Garagen (Baujahr 1980) für Löschfahrzeuge. Die Verwaltung wurde beauftragt, einen Investor für die Liegenschaft zu finden. Städtebauliche Zielvorgabe ist, dass durch die potenzielle

Nutzung der Immobilie „Wohnraum für Jung und Alt“ geschaffen werden und eine Aufwertung des Quartieres am Pompeyplatz erfolgen soll.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB durchgeführt, da eine erhöhte Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen in Wahlscheid besteht. Die Regelung des beschleunigten Verfahrens bezieht sich auf Bebauungspläne der Innenentwicklung und dient dabei u.a. der Nachverdichtung oder der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich. Der vorliegende Plan erfüllt alle Voraussetzungen, die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten: Es handelt sich um ein Vorhaben im Innenbereich, das der Nachverdichtung der Bebauung dient. Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m². Es ist weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung –UVP- noch eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist entbehrlich, da die bewirkten Eingriffe im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

3 Planungsvorgaben

Im Regionalplan (ehemals Gebietsentwicklungsplan) des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, ist das Plangebiet dem Allgemeinen Siedlungsbereich –ASB- zugeordnet. Insgesamt befindet sich die Planung in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lohmar ist der Geltungsbereich als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt. Das geplante Vorhaben greift den Gedanken des Mehrgenerationenwohnens auf und beinhaltet barrierefreie Wohnungen im Erdgeschoss und Wohnraum für Familien in den beiden Obergeschossen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Lohmar soll im Wege der Berichtigung angepasst werden. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 soll als Allgemeines Wohngebiet –WA- ausgewiesen werden, somit kann eine städtebauliche Arrondierung der beiden bestehenden Allgemeinen Wohngebiete umgesetzt werden.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung in Lohmar-Wahlscheid wird durch dieses Vorhaben nicht beeinträchtigt, sondern gestärkt und führt zu einer

sinnvollen Nutzung des brachliegenden Baukörpers, unter Berücksichtigung des demografischen Wandels der Gesellschaft, der in Lohmar zu einer verstärkten Nachfrage nach zentral gelegenen seniorenrechtlichen (barrierefreien) Wohnungen führt.

Insofern kann durch das gewählte Planverfahren dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuches entsprochen werden.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Rhein-Sieg-Kreises. Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht.

4 Planinhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 21.1, entsprechend der Eigenart des Baugebietes, als „Allgemeines Wohngebiet –WA-“ gemäß §4 BauNVO festgesetzt.

Weiterhin werden folgende Nutzungen, die gemäß §4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO zulässig sind, wie nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbetriebe und Tankstellen, aus Sicht der städtebaulichen Ordnung nach §1 Abs. 5 BauGB ausgeklammert.

Im Allgemeinen Wohngebiet –WA- wird diese gemäß der BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ausgeklammert, da das Wohngebiet am Pompeyplatz in der Mitte von Wahlscheid nicht gewerblich geprägt ist, sondern die Wohnnutzung in dem Bereich Vorrang genießt.

Für die gewerblichen Nutzungen stehen ausreichend Flächen in bestehenden und geplanten Gewerbegebieten in Lohmar Wahlscheid zur Verfügung, wo eine entsprechende Konzentration dieser Nutzung stattfindet.

Die Festsetzungen orientieren sich damit im Wesentlichen an denen des angrenzenden Planungsrechtes.

Maß der baulichen Nutzung

Gemäß §9 Abs.1 BauGB in Verbindung mit §16 Abs. 3 BauNVO, wird das für Allgemeine Wohngebiete übliche Höchstmaß der Grundflächenzahl (GRZ) und das Höchstmaß der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) festgesetzt, um eine stim-

mige Integration des Baukörpers in den vorhandenen städtebaulichen Kontext zu gewährleisten. Wichtig in dem Zusammenhang ist das Erscheinungsbild des Baukörpers zum Pompeyplatz.

Eine Geschossigkeit wird in dem Vorhabensbezogenen Bebauungsplan nicht festgesetzt. In den Vorgesprächen wurde nachdrücklich darauf geachtet, dass das geplante Wohngebäude nicht höher als die angrenzenden Mehrfamilienhäuser der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Rhein-Sieg-Kreis mbH –GWG- wird.

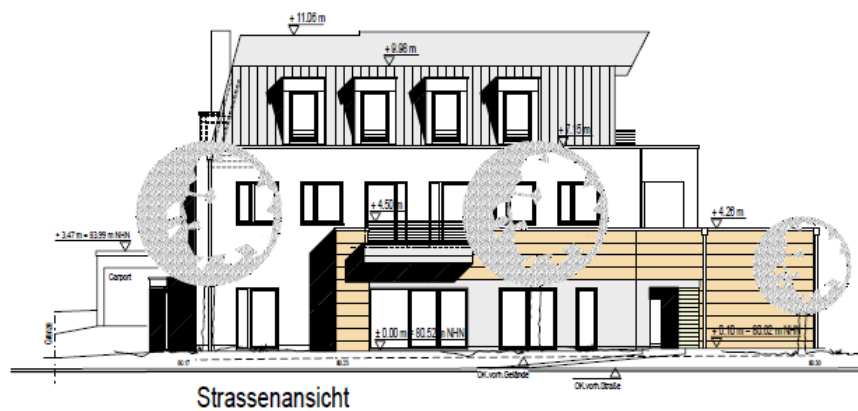


Abbildung 1: Straßenansicht „Am alten Rathaus 18“

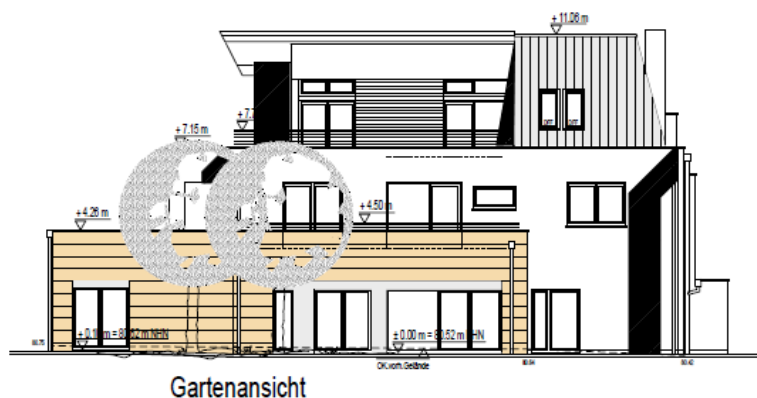


Abbildung 2: Gartenansicht „Am alten Rathaus 18“

Bauweise

Um die vorhandene Bebauung in der direkten Umgebung des Plangebietes auf den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu übertragen, wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen umschlossen, die so bemessen sind, dass der Investor und der Architekt den Baukörper und Nebenanlagen entsprechend platzieren und umplanen können. Die Festsetzungen reichen aus, die gewünschte städtebauliche Ordnung einzuhalten.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Im Allgemeinen Wohngebiet -WA- sind Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO außerhalb der Baugrenzen lediglich bis zu einer Gesamtgröße von 30 m² überbautem Raum zulässig.

Diese Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen dient im Zusammenspiel mit der Beschränkung der Müllstandorte dazu, zu einem städtebaulich geordneten Erscheinungsbild des Baugebietes beizutragen.

Die Festsetzung lässt dem Bauherrn ausreichend Gestaltungsspielraum, weitere notwendige Nebenanlagen sinnvoll im Planbereich anzuordnen.

Stellplätze und Garagen

Um die erforderlichen Stellplätze für das im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehene Mehrfamilienhaus realisieren zu können und um die Grundstücksflächen im vorderen Bereich bis auf 4 Stellplätze vom ruhenden Verkehr weitgehend freizuhalten, bietet sich die Unterbringung von 6 Stellplätzen und einem Carport für Fahrräder im rückwärtigen Bereich des Mehrfamilienhauses an. Die Stellplätze und der Fahrradunterstand sind daher außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in dem dafür vorgesehenen Bereichen zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

Die Festlegung der örtlichen Bauvorschriften orientiert sich im Wesentlichen an den Formen-, Farben- und Materialkontext der ortstypischen Bebauung und an den Regelungen des angrenzenden Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 21.1, 1. Änderung. Auf diese Weise wird eine adäquate Integration des neuen Baukörpers in den städtebaulichen Kontext, erreicht.

5 Erschließung

Die Erschließung des Planbereiches ist grundsätzlich durch die vorhandenen öffentlichen Straßen gesichert. Der Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird über die Straße „Am alten Rathaus“ erschlossen. Zudem soll der zur Bergstraße führende Weg als Zufahrt für die Stellplatzanlage im rückwärtigen Grundstücksbereich genutzt werden.

6 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung wird im Zusammenhang mit der Bebauung des Plangebiets bereitgestellt. Das Plangebiet kann durch Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze, wie Gas, Wasser und Strom, die sich in der Straße „Am alten Rathaus“ befinden, durch die zuständigen Versorgungsträger erschlossen werden.

Löschwasser

Der Löschwasserbedarf für die im Plangebiet festgesetzte Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet –WA-“ kann durch die Stadtwerke Lohmar sichergestellt werden; entsprechende Kapazitäten stehen zur Verfügung.

Schmutzwasser

Die auf den Grundstücken anfallenden Schmutzwässer werden über Anschlussleitungen und Abwasserkanäle gesammelt und in den vorhandenen Mischwasserkanal in die Kanalisation in der Straße „Am alten Rathaus“ abgeführt.

Niederschlagswasser

Nach §51a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) sind im Rahmen der Dachentwässerung sämtliche anfallenden Abwässer sowie nicht schädlich verunreinigte Abwässer der versiegelten Flächen (Zufahrten, Wege etc.) bei Neubauten auf dem eigenen Baugrundstück, nach den anerkannten Regeln der Technik, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Scheiden die o.g. Möglichkeiten aufgrund unverhältnismäßigen wirtschaftlichen und technischen Aufwands aus, kann ins vorhandene Trennsystem eingeleitet werden. Abstimmungen mit dem Tiefbauamt der Stadt Lohmar sind hierfür erforderlich. Die Planung einer möglichen Versickerungsanlage – ein Vorfluter ist nicht vorhanden – darf der wasserrechtlichen Genehmigung bedarf. Aufgrund des Trennerlasses des MUNLV vom 26.05.2004 ist nur die

Einleitung von unbelastetem/unverschmutztem Niederschlagswasser zulässig. Metalldächer sowie das Waschen von Fahrzeugen sind somit ausdrücklich im Plangebiet unzulässig. Eine Ausnahme bilden abriebfreie Metalldächer.



Abbildung 3: Auszug aus dem Kanalkataster

In der Straße „Am alten Rathaus“ besteht ein Mischsystem (siehe Abbildung)

Strom, Gas, Telekommunikation

Die Stromversorgung des Planbereiches erfolgt durch die Stadtwerke Lohmar, die RWE Net AG, Netzregion Süd, die rhenag und die Rheinische Energie Aktiengesellschaft Siegburg.

Kapazitäten der Versorgungsträger stehen zur Verfügung. Ein Anschluss muss bei den Versorgungsträgern beantragt werden. Ein Anschluss an das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom ist ebenfalls möglich und muss beim Versorgungsträger beantragt werden.

7 Flächenbilanz

| | |
|--------------------------------------|----------------------------|
| Plangebiet | 1.651 m² |
| Allgemeines Wohngebiet –WA- | 1.475 m ² |
| Überbaubare Grundstücksfläche: | 455 m ² |
| Nicht überbaubare Grundstücksfläche: | 1.020 m ² |
| Verkehrsfläche | 176 m ² |

8 Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB). Die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes wird durch die Regelung des §1 a BauGB konkretisiert.

Die vorliegende Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt. Da die Voraussetzungen des §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 erfüllt sind (die im Rahmen der Änderungsplanung festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm), gelten Eingriffe, die aufgrund dieser Änderung zu erwarten sind, im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung eventueller Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung nicht erforderlich. Anhaltspunkte für nachteilige Umweltauswirkungen sind im Übrigen nicht erkennbar.

Zur Eingrünung des vorderen Baugrundstücks sind im Vorgartenbereich, je 10,0m Grundstückslänge ein heimischer, standortgerechter Baum zu pflanzen. Dabei sind Gehölze aus der Pflanzliste zu verwenden:

| | |
|-----------------------------------|----------------------------------|
| Acer campestre 'Elsrijk' | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus, Frans Fontaine' | Säulen-Hainbuche, Frans Fontaine |
| Crataegus monogyna, Stricta' | Eingrifflicher Weißdorn |
| Fraxinus ornus, Nijmegen' | Blumen-Esche |
| Sorbus aria, Magnifica' | Mehlbeere |
| Sorbus intermedia, Brouwers' | Schwedische Mehlbeere |
| Tilia cordata, Erecta' | Winter-Linde/Stadt-Linde |

9 Immissionsschutz

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden aufgrund der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet, der geringen Größe des Plangebiets und des allgemeinen Gebietscharakters voraussichtlich keine schalltechnischen Konflikte ausgelöst.

10 Bauschutzzone

Das Plangebiet liegt im Bereich der Bauschutzzone des Verkehrsflughafens Köln/Bonn unterhalb des An- und Abflugsektors 25, ca. 8.400m vom Startbahnbezugspunkt entfernt. Die zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe im Plangebiet beträgt 149,30m ü.N.N. Bauvorhaben, die diese nach §§12 bis 17 LuftVG festgesetzte Höhe überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen einer luftrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung durch die Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 59 Luftverkehr, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Auf die technische Baubestimmung einzuhaltenende DIN 4109 Schallschutz im Hochbau wird verwiesen. Der Flughafen gewährt für dieses Baugebiet keine Förderung für Schallschutzfenster mit Zwangslüftung.

11 Bodenbewertung

Altlasten

Nach dem Kenntnisstand der Stadt Lohmar und nach dem vorliegenden Altlastenkataster des Rhein-Sieg Kreises sowie aufgrund der Vornutzung (Garten) ist mit Bodenverunreinigungen und Altlastenvorkommen im Planbereich nicht zu rechnen. Es wurde ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen, dass bei einem Verdacht auf Kontamination die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Sieg Kreises zu informieren ist.

Kampfmittel

Kampfmittelfunde sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht bekannt und werden auch unter Berücksichtigung des von der Bezirksregierung Köln zur Verfügung gestellten Kartenmaterials nicht vermutet. Im Übrigen wird folgender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen:

„Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobach-

tet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.“

Bergbau

Nach den derzeit vorliegenden Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8, Bergbau und Energie NRW, liegt der Planbereich außerhalb verliehener Bergwerksfelder. Im geplanten Baugebiet selbst ist kein Bergbau umgegangen. Mit bergbaulichen Nachwirkungen in diesen Bereich ist daher nicht zu rechnen.

Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 0 gemäß der neuen Veröffentlichung „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000 Bundesland Nordrhein Westfalen Karte zu DIN 4149. Juni 2006.

In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

12 Denkmalschutz

Denkmalwerte, oberirdische oder unterirdische Anlagen sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wurde folgender Hinweis mit in die Planlegende aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen oder Verfärbungen von der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kommune als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath - Gut Eichtal, An der B 483, 59491 Overath, Tel.: 02206/90 30-22 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen). Der Landschaftsverband Rheinland ist berechtigt, die nach dem Denkmalschutzgesetz NW erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der Denkmäler zu treffen.

13 Bodenordnung

Zur Verwirklichung dieser Bebauungsplanänderung ist eine Neuordnung der Grundbesitzverhältnisse durch Bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich. Der Investor wird Eigentümer des betroffenen Flurstücks.

14 Verfahren

Der Rat der Stadt Lohmar hat in seiner Sitzung am 18.09.2012 den Beschluss gefasst, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 im Bereich der Straße „Am alten Rathaus 18“ in Lohmar-Wahlscheid gem. §2 Abs. 1 S. 2 BauGB i.V.m. §13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Die Information gemäß §13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wird ab dem 12.04.2009 durchgeführt.

Der Rat der Stadt Lohmar hat in seiner Sitzung am 18.09.2012 zudem die Offenlage der Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 beschlossen.

15 Auszüge aus dem Flächennutzungsplan

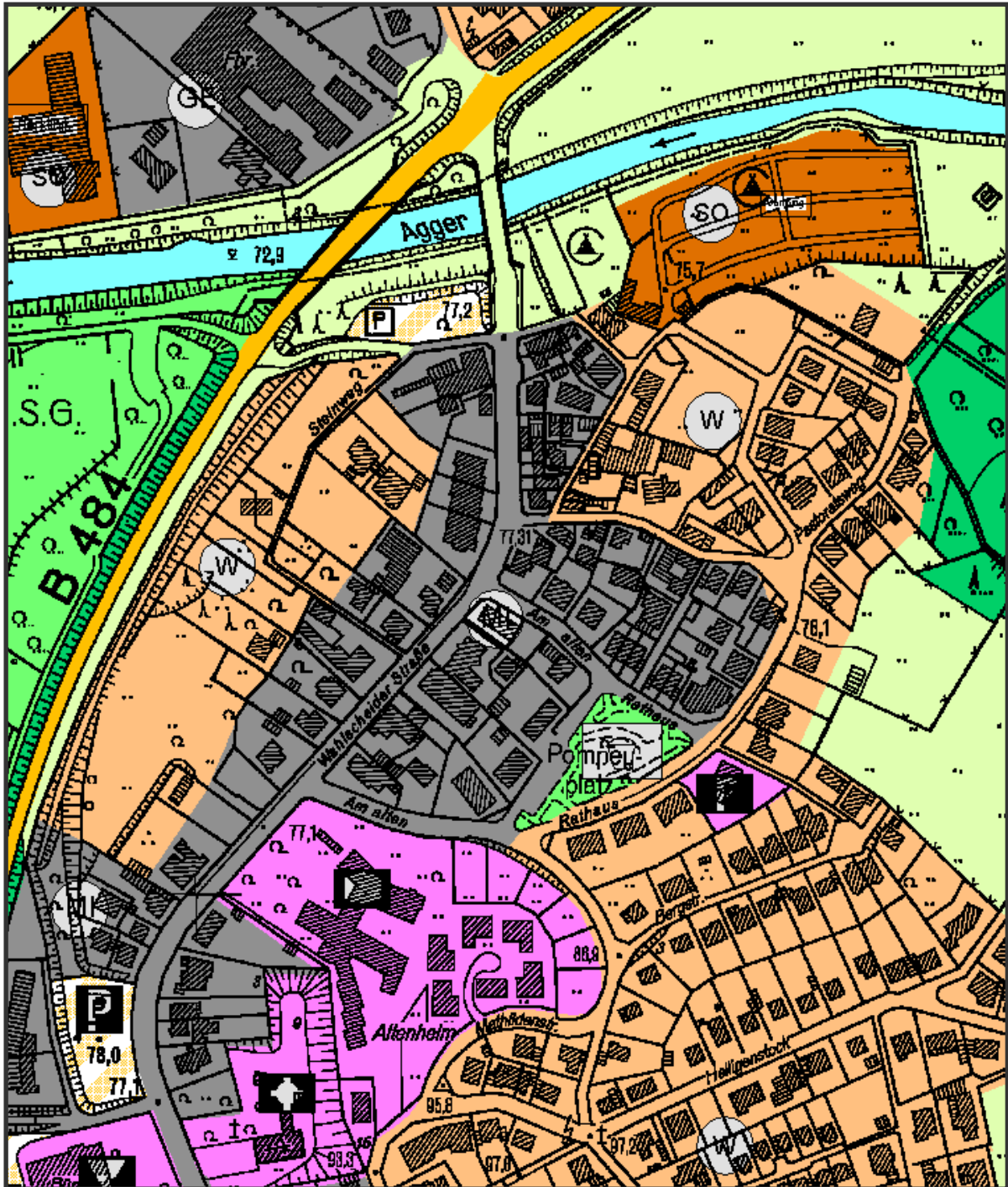


Abbildung 4: aktueller Flächennutzungsplan der Stadt Lohmar

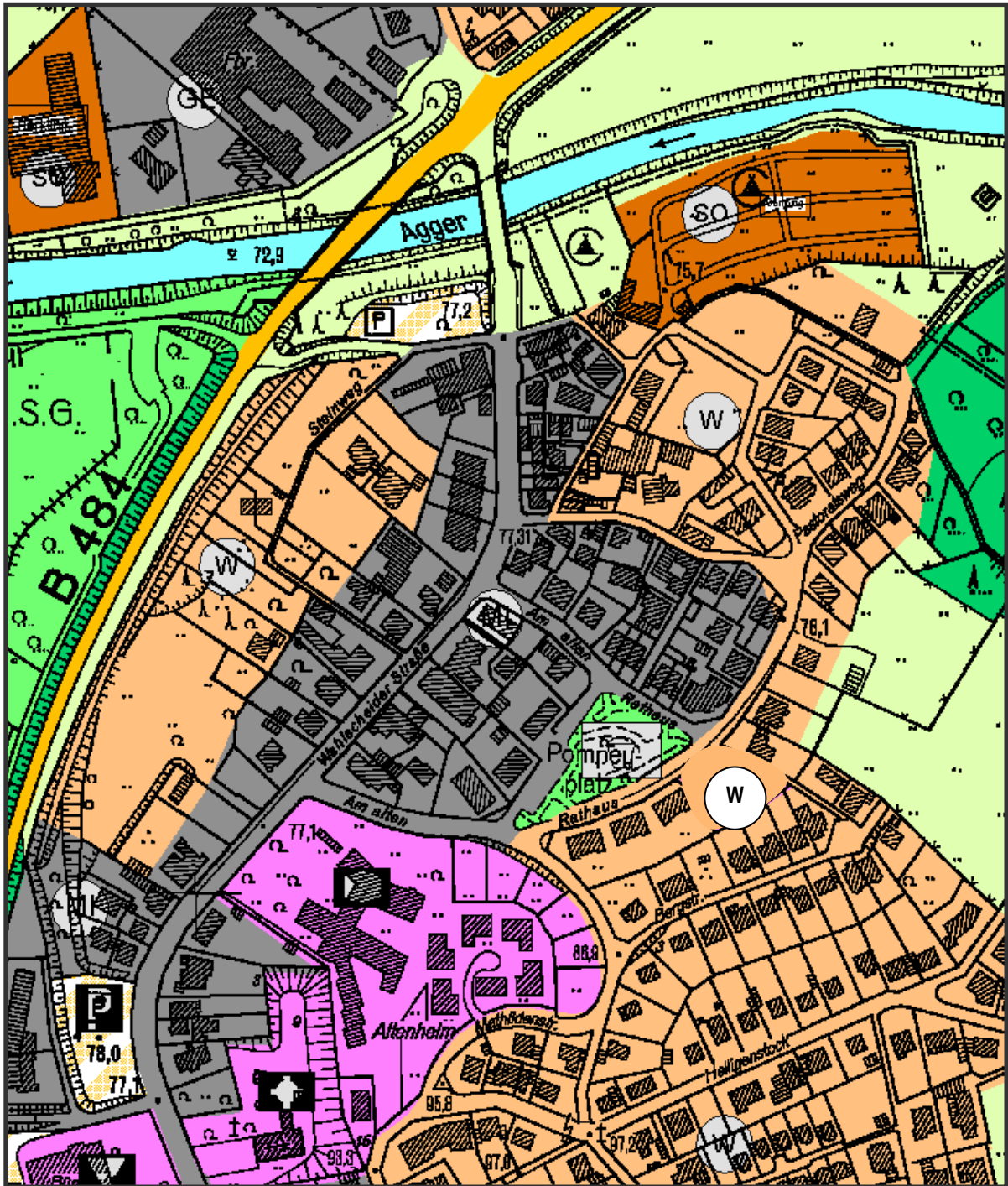


Abbildung 5: Anpassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lohmar